# شركة إعمار مصر للتنمية
# (شركة مساهمة مصرية)
## القوائم المالية المجمعة
## عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
## وتقرير مراقب الحسابات عليها

**شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)**

**القوائم المالية المجمعة**
**عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

**المحتويات**


| | الصفحة |
|---|---|
| تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة | ٣ |
| قائمة المركز المالي المجمعة | ٤ |
| قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة | ٥ |
| قائمة الدخل الشامل المجمعة | ٦ |
| قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة | ٧-٨ |
| قائمة التدفقات النقدية المجمعة | ٩ |
| الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة | ١٠-٤٢ |

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راقب، حمودة، إسطنبولي، تاج الدين والكيلاني
صندوق بريد ٣٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠أ
القطامية، القاهرة، مصر

تليفون: ٠٢٦٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢ +
فاكس: ٠١٠٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢ +
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

# تقرير مراقب الحسابات

## إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

### تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة **لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)** والمتمثلة في المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

# تقرير مراقب الحسابات

## إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) ( تابع)

**الرأي**

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع **لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)** في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

**تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى**

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٨ فبراير ٢٠١٩

**مراقب الحسابات**

**عمرو محمد الشعيني**
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. رقم (٩٣٦٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

عضو في مؤسسة إرنست و يونغ العالمية المحدودة

## شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| | إيضاح | ٢٠١٨<br>جنيه مصري | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **الأصول** | | | |
| **أصول غير متداولة** | | | |
| أصول ثابتة | (٤) | ٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧ | ٥٣٩,٦١٦,٤٩٥ |
| أصول ثابتة تحت الانشاء | (٥) | ٤٩٥,١٣٦,٤٦٢ | ٣٠١,٩٨٨,٤٩٨ |
| استثمارات عقارية | (٧) | ٢٧٠,٤٩٢,٣٩١ | ١١٨,٠٥٧,١٤٦ |
| أصول ضريبية مؤجلة | (٣٠) | ٣٠٩,٨٣٠,٩٣١ | ١٩٨,٠٩٩,٠٨٥ |
| **إجمالي الأصول غير المتداولة** | | ٣,١٤٦,٦٣١,٦٨١ | ١,١٥٧,٧٦١,٢٢٤ |
| **أصول متداولة** | | | |
| عقارات لغرض التطوير | (٨) | ١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩ | ١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩ |
| استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | (٩) | ٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨ | ٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦ |
| عملاء وأوراق قبض | (١٠) | ٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١ | ٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | (١١أ) | ١٠,٣١٨ | ٢,٨١٨ |
| مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى | (١٢) | ٦,٠٤٤,٥٨٤,٨٠٧ | ٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥ |
| النقدية بالصندوق ولدى البنوك | (١٣) | ٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧ | ٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢ |
| **إجمالي الأصول المتداولة** | | ٣٣,٠٧٩,١٢٢,٨٩٠ | ٢٧,٨٤٣,٩٩٢,٦٠٢ |
| **إجمالي الأصول** | | ٣٦,٢٢٥,٧٥٤,٥٧١ | ٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦ |
| **حقوق الملكية والالتزامات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | (٢١) | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ |
| علاوة اصدار | | ١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨ | ١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨ |
| احتياطي قانوني | (٢٢) | ٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠ | ١٤٨,٠٥٧,٤١٤ |
| أرباح مرحلة | | ٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨ | ٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠ |
| أرباح العام | | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| **إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم** | | ١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣ | ١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦ |
| حقوق الحصص غير المسيطرة | | ٧,٥٠٠ | - |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣ | ١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦ |
| **الالتزامات** | | | |
| **التزامات غير متداولة** | | | |
| تسهيلات ائتمانية | (١٤) | ١٠,٣٤٠,٤٧٥ | ١٠,٨٢٠,٠٦٤ |
| التزامات نهاية الخدمة | (١٥) | ٣١,٤٩١,٩٨٤ | ٢٧,٨١٩,٤١٣ |
| **إجمالي الالتزامات غير المتداولة** | | ٤١,٨٣٢,٤٥٩ | ٣٨,٦٣٩,٤٧٧ |
| **التزامات متداولة** | | | |
| مخصصات | (١٦) | ٦٣,٦٣٠,٤٢٢ | ٩٣,٨٤٥,٢٧٥ |
| موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | (١٧) | ٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠ | ٤,٩١٩,٥٦١,١٧١ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | (١١أ) | ١٤٤,٦٩٠,٣٢٧ | ١٠٦,٦٦٥,١٢٠ |
| ضرائب دخل مستحقة | | ٣٢٩,٠١٩,٧٩٩ | ٢٣٧,٨١٢,٨٨١ |
| عملاء دفعات مقدمة | (١٩) | ١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣ | ١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦ |
| تأمينات ضمان أعمال | (٢٠) | ٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨ | ٢٦٤,٨٧١,٠٨٤ |
| تسهيلات ائتمانية | (١٤) | ٤٧٩,٥٨٩ | ١٥,٦٨٢,٤٢١ |
| قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة | (١١ب) | ١١,١٢٢,٥٣١ | ١٠,٩٤٨,٩٣٥ |
| **إجمالي الالتزامات المتداولة** | | ٢٢,٠٤١,٢١١,٥٧٩ | ١٨,٢٣٩,٣١٢,٦٦٣ |
| **إجمالي الالتزامات** | | ٢٢,٠٨٣,٠٤٤,٠٣٨ | ١٨,٢٧٧,٩٥٢,١٤٠ |
| **إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية** | | ٣٦,٢٢٥,٧٥٤,٥٧١ | ٢٩,٠٠١,٧٥٣,٨٢٦ |

**رئيس مجلس الإدارة** **عضو مجلس الإدارة**

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| | إيضاح | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|---|
| | | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| الإيرادات | (٢٣) | **٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥** | ٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩ |
| تكلفة الإيرادات | (٢٤) | **(٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢)** | (٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦) |
| **مجمل الربح** | | **٢,٥٧٩,٤٩٨,٣٨٣** | ١,٧١٣,٥٠١,٥١٣ |
| مصروفات بيعيه وتسويقية | (٢٥) | **(٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣)** | (٢٣١,٢٣٤,٦٠٦) |
| مصروفات عمومية وإدارية | (٢٦) | **(٤٥٥,٨٧٧,٤٣١)** | (٢٦٩,١٤٧,٨٧٧) |
| ايرادات تمويلية | (٢٧) | **١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨** | ١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤ |
| مصروفات تمويلية | (٢٨) | **(٥٣٦,٧٧٩)** | (١,٣٩٢,٥٥٥) |
| إيرادات أخرى | (٢٩) | **٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨** | ٢١٦,٩٩٧,٠٩٧ |
| مخصصات | (١٦) | **(١٧,٧٣١,٨٩٤)** | (٤٥,٤٧٤,٤٤١) |
| مخصصات انتفي الغرض منها | (١٦) | **٢,٢٤٣,٢٨٣** | ١,٩٨٨,٤٨١ |
| **أرباح العام قبل ضرائب الدخل** | | **٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥** | ٢,٧٦١,٨٩١,٤٨٦ |
| ضرائب الدخل | (٣٠) | **(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)** | (٤٦١,٦٢١,١٦٢) |
| **أرباح العام** | | **٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧** | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| نصيب السهم في الارباح -الأساسي والمخفض | (٣١) | **٠,٧٢** | ٠,٤٨ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| ارباح العام | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| الدخل الشامل الآخر | - | - |
| **إجمالي الدخل الشامل** | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| توزع كالتالي: | | |
| الشركة الأم | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| حقوق الحصص غير المسيطرة | - | - |
| **إجمالي الدخل الشامل** | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| | رأس المال | علاوة اصدار | احتياطي قانوني | ارباح مرحلة | أرباح العام | **إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم** | حقوق الحصص غير المسيطرة | **الإجمالي** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | **جنيه مصري** | جنيه مصري | **جنيه مصري** |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ | ١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨ | ١٤٨,٠٥٧,٤١٤ | ٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ | ١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦ | - | ١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦ |
| محول الى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني | - | - | ١١٥,٠١٣,٥١٦ | ٢,١٨٥,٢٥٦,٨٠٨ | (٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤) | - | - | - |
| إجمالي الدخل الشامل | - | - | - | - | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ | - | ٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧ |
| حقوق الحصص غير المسيطرة (اقتناء شركة تابعة) | - | - | - | - | - | **-** | ٧,٥٠٠ | ٧,٥٠٠ |
| **الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨** | **٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠** | **١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨** | **٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠** | **٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨** | **٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧** | **١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣** | **٧,٥٠٠** | **١٤,١٤٢,٧١٠,٥٣٣** |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة - تابع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| | رأس المال | علاوة اصدار | احتياطي قانوني | ارباح مرحلة | أرباح العام | إجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ | ١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨ | ٦٣,٨٧٨,٧٧٤ | ٧٩٦,٤٥٥,٦٣٤ | ١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦ | ٨,٤٢٣,٥٣١,٣٦٢ |
| محول الى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني | - | - | ٨٤,١٧٨,٦٤٠ | ١,٥٩٩,٣٩٤,١٤٦ | (١,٦٨٣,٥٧٢,٧٨٦) | - |
| إجمالي الدخل الشامل | - | - | - | - | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | **٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠** | **١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨** | **١٤٨,٠٥٧,٤١٤** | **٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠** | **٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤** | **١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦** |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

قائمة التدفقات النقدية المجمعة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

| | ايضاح | ٢٠١٨ جنيه مصري | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل** | | | |
| أرباح العام قبل ضرائب الدخل | | ٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥ | ٢,٧٦١,٨٩١,٤٨٦ |
| اهلاك أصول ثابتة | (٤) | ١١٣,٢٣٧,٦٤٧ | ٥٥,٣٢٧,٨٠٢ |
| اهلاك استثمارات عقارية | (٧) | ٤,٩١٩,٩١٦ | ٤,٤٢٣,٥٦٤ |
| التزامات نهاية الخدمة | (١٥) | ١٤,٠٧٩,٢٣١ | ١٢,٣٦٦,٢٢٦ |
| التزامات نهاية الخدمة انتفي الغرض منها | (١٥) | - | (٣,٢٢٩,٢٧٩) |
| مخصصات مكونة | (١٦) | ١٧,٧٣١,٨٩٤ | ٤٥,٤٧٤,٤٤١ |
| مخصصات انتفي الغرض منها | (١٦) | (٢,٢٤٣,٢٨٣) | (١,٩٨٨,٤٨١) |
| ارباح بيع اصول ثابتة | (٤) | - | (٩٠٩,٤٨١) |
| رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير | (٨) | - | (٧٦٨,٠٦٠) |
| مصروفات تمويلية | (٢٨) | ٥٣٦,٧٧٩ | ١,٣٩٢,٥٥٥ |
| ايرادات تمويلية | (٢٧) | (١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨) | (١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤) |
| | | ٢,٢٠٨,٨٢٤,٢٤١ | ١,٤٩٧,٣٢٦,٨٩٩ |
| **التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل** | | | |
| التغير في العملاء واوراق قبض | | (١٩١,٢٨٨,٨٥٩) | (٢٠٨,٢٩٦,٨٤١) |
| التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى | | (٢,٤٢٦,١٢٣,٤٩٠) | (١,٤٠٧,٣٦٩,٧٢٦) |
| التغير في عقارات لغرض التطوير | | (٥٧٤,٧٠٣,٨٣٥) | (١,١٣٨,٨٨٤,٦٨١) |
| التغير في عملاء دفعات مقدمة | | ٢,١٠٠,٦٩٧,٣٥٧ | ٣,٢٠٧,٣٧٩,٥٣١ |
| التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | | ١,٥٣٢,٥٩٦,٢٢٢ | ١,٤٩٤,١٤٠,٥٥٠ |
| التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة | | ٣٨,١٩٨,٨٠٢ | ٣١,٥١٧,٦٨١ |
| التغير في تأمينات ضمان أعمال | | ١١١,٩٧٢,٤٠٤ | ٥٠,٨٤٩,١٣٠ |
| ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد | (١٣) | (١٠,٨٥٨,٣٩٦) | (١٣٦,٠٢٧,٨٦٦) |
| مخصصات مستخدمة | (١٦) | (٤٥,٧٠٣,٤٦٤) | (٣,١٩٩,٣٨٨) |
| التزامات نهاية الخدمة مدفوعة | (١٥) | (١٠,٤٠٦,٦٦٠) | (١,٤٣٢,٧٤٣) |
| المسدد من ضريبة الدخل | | (١١٩,٦٥١,٨٨٤) | (٤٥٦,١٨٥,٦٧٨) |
| **صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل** | | ٢,٦١٣,٥٥٢,٤٣٨ | ٢,٩٢٩,٨١٦,٨٦٨ |
| **التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار** | | | |
| ايرادات تمويلية مقبوضة | | ٧٢٧,٣٣٧,٤٨٨ | ٥٨٢,٣٠٨,٨٨٦ |
| مدفوعات لشراء أصول ثابتة | (٤) | (٥٧٢,٢٢٨,٦١٢) | (٣٣,٩٢٣,٤٧٦) |
| متحصلات من بيع اصول ثابتة | (٤) | - | ٩٨٣,٢٣٩ |
| مدفوعات لشراء استثمارات عقارية | (٧) | (١,٣٨٩,٩١٥) | (١,٠٤٢,٥١٥) |
| مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الانشاء | (٥) | (١,١٨٥,٩٧٨,٥٤١) | (٩٧,٤٣٦,٦٦٧) |
| مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | | (١٠,٢٢٤,٩٢٤,٢٥١) | (٩,٢١٠,٨٣٧,٤٦٥) |
| متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | | ٨,٩٩٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٢٠٠,٤١٢,٥١٨ |
| ودائع (أكثر من ٣ شهور) | (١٣) | ١٦٢,٩٧٠,٠٠٠ | (١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠) |
| **صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار** | | (٢,٠٩٩,٢١٣,٨٣١) | (٢,٢٢٢,٥٠٥,٤٨٠) |
| **التدفقات النقدية من أنشطة التمويل** | | | |
| مقبوضات من تسهيلات ائتمانية | (١٤) | - | ٢٨,٥٨١,٠٨١ |
| سداد تسهيلات ائتمانية | (١٤) | (١٥,٦٨٢,٤٢١) | (٦٣,١٤١,٠١٥) |
| مصروفات تمويلية مدفوعة | | (٥,٦٢٠,٠١٤) | (١٠,٦٢٧,٨٣٨) |
| المسدد من دائنو شراء أراضي | | - | (٥٤٣,٤١٨,٩٤٦) |
| **صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل** | | (٢١,٣٠٢,٤٣٥) | (٥٨٨,٦٠٦,٧١٨) |
| **صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها** | | ٤٩٣,٠٣٦,١٧٢ | ١١٨,٧٠٤,٦٧٠ |
| صافي فروق تقييم العملة | | (٥,٤٣١,١٨٣) | (٤,٦١٣,٤٦٩) |
| النقدية وما في حكمها في بداية العام | (١٣) | ٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦ | ٣,٠٧٧,٠٧٨,٣٩٥ |
| **النقدية وما في حكمها في نهاية العام** | (١٣) | ٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥ | ٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة .

## ١ - نبذة عامة عن الشركة و انشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) (الشركة أو الشركة الأم) مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقا لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط المجموعة في:
- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل المجموعة حاليا في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم النهائية هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في ٢٨ فبراير ٢٠١٩ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.
- بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقد أضاف هذا القانون أعباء مالية على أصحاب الأعمال حيث تضمن أن من بين مصادر تمويل الهيئة العامة للتأمين الصحي الشامل التزام أصحاب الأعمال بأداء حصتهم عن اشتراكات العاملين لديهم بواقع ٤% شهرياً من أجر الاشتراك للعامل المؤمن عليه وبما لا يقل عن ٥٠ جنيه شهرياً ، ويلتزم أصحاب الأعمال بسداد الاشتراكات المستحقة عليهم شهرياً للهيئة القومية للتأمين الاجتماعي.

كما يلتزم أصحاب الأعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف في الألف من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات أيا كانت طبيعتها أو النظام القانوني الخاضعة له، ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل، وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقاً للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية .

تم إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري، وهى عملة التعامل للمجموعة.

تم إعداد القوائم المالية المجمعة للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية .

**٢-٢ أساس التجميع**

تتكون القوائم المالية المجمعة من القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في وعن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضه، أو يحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

على وجه التحديد، تتحكم المجموعة في المنشاة المستثمر فيها، وإذا، فقط إذا، كانت المجموعة:

- لها السلطة على المنشاة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشاة المستثمر فيها).
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة في المنشاة المستثمر فيها، أو امتلاكها حقوق في هذه العوائد.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد منها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت الشركة تسيطر على المنشاة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج الاصول والالتزامات والايرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف بها خلال السنة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تنطبق المحاسبة عن تجميع الأعمال طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) فقط عندما يتم الاستحواذ على "الأعمال". يتم استخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن تجميع الأعمال عند الاستحواذ على الشركات التابعة بواسطة المجموعة. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على إنها القيمة العادلة للأصول والالتزامات وحقوق الملكية والالتزامات المحتملة في تاريخ الاستحواذ. يتم تحديد قيمة الأصول والالتزامات والالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة بصرف النظر عن نسبة حقوق الحصص غير المسيطرة. يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاستحواذ عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي الاصول كشهرة. إذا كانت تكلفة الاستحواذ تقل عن القيمة العادلة لصافي الاصول فيتم تسجيل الفرق مباشرة في قائمة الارباح او الخسائر المجمعة.

**تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:**

أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة الآم في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة ألام في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي ربح او خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية.

ج - يتم تحديد حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة القابضة وتتكون حقوق الحصص غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصص غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصص غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د - يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

**٢-٢ أساس التجميع - تابع**

- تعد القوائم المالية للشركة ألام وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض الحصص غير المسيطرة في المركز المالي المجمع ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة ألام. كما يعرض نصيب الحصص غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

- تتمثل حصة حقوق الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة فيما يلي:

| اسم الشركة | **النسبة** |
|---|---|
| شركة إعمار الدولية ش.ذ.م.م- الامارات | %١٥ |

**٢-٣ التغيرات في السياسة المحاسبية**

السياسات المحاسبية المطبقة في هذا الفترة هي تلك المطبقة في العام السابق .

**٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المجمعة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المجمعة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المجمعة. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.
وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المجمعة للشركة:

**الأحكام**

**الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية**
عند اتخاذ حكمها، تضع الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (١١) *الإيراد*، لا سيما فيما يتعلق باذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

**تصنيف العقارات**
تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير:
يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة و التي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.
أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

**٤-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع**

**التزامات التأجير التشغيلي – الشركة بصفتها مؤجر**
دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الايجار التمويلي لم تتوافر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

**التقديرات**
**تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير**
يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية، أيهما أقل.
يتم تحديد صافى القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافى القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلي أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية المجمعة لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

**تقييم الاستثمارات العقارية**
تستعين الشركة بخدمات خبراء تقيم مستقلين مؤهلين مهنياً من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة.

**اضمحلال قيمة العملاء و الارصدة المدينة الاخرى**
يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من العملاء و الارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويوضع لها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

**العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية**
تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

**تكلفة استكمال المشروعات**
تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

**الضرائب**
تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقا للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استنادا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

**اضمحلال قيمة الأصول غير المالية**

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية المجمعة. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

**الاعتراف بالإيرادات**

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الاخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التى يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- **إيرادات بيع العقار المكتمل**

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكمياً.

- **إيرادات ايجار الاستثمار العقاري**

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

- **ايرادات الفنادق**

يتم الاعتراف بإيرادات الاقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

- **إيرادات تمويلية**

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

- **إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء**

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج ايرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

**الاقتراض**

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك .

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

**تكلفة الاقتراض**

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

**ضرائب الدخل**

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

***ضرائب الدخل الجارية***

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

***ضرائب الدخل المؤجلة***

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.
يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

**عقارات لغرض التطوير**

يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة و الغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال العقار و المصروفات اللازمة لبيع العقار.

**الاستثمارات العقارية**

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة ، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

**استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق**
يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.
ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

بتم الاعتراف الأولي للاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمناً المصروفات التي تتعلق بها بطريقة مباشرة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ويتم خصم الاضمحلال ان وجد. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الاستثمارات أو في حالة الاضمحلال أو في حالة رد الاضمحلال او في حالة الاستهلاك.

**الأصول الثابتة**
تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها . وبالمثل ، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة ، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف . ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

| | السنوات |
|---|---|
| مباني | ٢٠ -٥٠ |
| نماذج بيوت | ٦ |
| آلات ومعدات | ٤ |
| وسائل نقل | ٤ |
| حاسب آلي | ٢ |
| أثاث ومعدات مكاتب | ٤ |
| لافتات دعاية وأصول أخري | ٤ |
| معدات ثقيلة | ٤-٢٠ |
| أدوات | ٢ |

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

**الأصول الثابتة - تابع**

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل .
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل . عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاسترادادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التى كان سيتم تحديدها (بالصافى بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

**اصول ثابتة تحت الانشاء**

تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للإستخدام في التشغيل ، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة ، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الأضمحلال في القيمة (إن وجد).

**اضمحلال قيمة الأصول**

***اضمحلال قيمة الأصول المالية***

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل . ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا ، وإذا فقط ، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل واثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية والتى يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

***اضمحلال قيمة الأصول غير المالية***

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر .ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتى تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاسترادادية منذ إثبات أخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الاسترادادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

**النقدية وما فى حكمها**
بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما فى حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التى تستحق خلال ثلاثة أشهر .

**الموردون والمصروفات المستحقة**
يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

**المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالى قانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

وفى حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة فى المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية .

**التأمينات الإجتماعية و مزايا نهاية الخدمة**

أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهيئة الفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة :** تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويتم احتساب الحق فى الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

**ترجمة العملات الأجنبية**
يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتى يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولى .

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتى يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ التى تحددت فيه القيمة العادلة.

**الالتزامات المحتملة و الأصول المحتملة**
لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصـــاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصـــادر المجســـدة للمنفعة الاقتصـــادية مســـتبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصـــل المحتمل في القوائم المالية المجمعة ولكن يتم الافصاح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

**المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة ، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

**قائمة التدفقات النقدية**
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة .

**المصروفات**
يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر فى السنة المالية التى تحققت فيها تلك المصروفات .

**العملاء والمدينون المتنوعون**
يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الإضمحلال .

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة . ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التى حدث فيها .

**قياس القيمة العادلة**
تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذى يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الاكثر نفعا) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام.
بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة.
وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط ، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.
وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

**٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع**

**قياس القيمة العادلة - تابع**

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء علي أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.
ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

**٣- القطاعات التشغيلية**

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المجمعة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المجمعة.

## ٤- أصول ثابتة

| | أراضي | مباني | حاسب آلي | معدات ثقيلة | وسائل نقل | أثاث ومعدات مكاتب | نماذج بيوت | أدوات ومعدات | لافتات دعاية وأصول أخري | **الإجمالي** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | **جنيه مصري** |
| **التكلفة** | | | | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٨ | ٥٨,٥٤٩,٧٢٩ | ٥١٢,٧٢٧,٦٦٩ | ٤٩,١٠٨,٨٣٧ | ١٢٤,٥٣٧,٠٩٦ | ٤٣,٤٥٤,٥١٠ | ٥٣,٩٤٥,٨١٤ | ٧٦,٤٦١,٤٥٧ | ٣٧,٩٠٨,٠٧٨ | ٩,٨٥١,٨٦٨ | ٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨ |
| إضافات | ١٩,١١٤,٤٩٢ | ٣٥١,٢٤٤,١٠٥ | ٣٤,٦٢٩,٠٩٧ | ١٦,٨٨٨,٤٥٦ | ١٤,٣٦٣,٨٥١ | ١١٦,٨٠٠,٩٩١ | ٧,٩٨٩,٩٦٦ | ١١,١٩٠,٦٣٦ | ٧,٠٢٠ | ٥٧٢,٢٢٨,٦١٤ |
| محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥) | ٤,٥٤٩,٩٧٤ | ٨١٩,٥٥٣,٤٣٥ | ٢٩,١٦٥,٤٦٣ | ١٥٧,٧٢٤,٢٠٦ | ٤,٥١٩,٠٥٤ | ٤٣,٧٧٩,٥٠٠ | - | ١٣,٢٧٢,٨٠٣ | - | ١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ | **٨٢,٢١٤,١٩٥** | **١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩** | **١١٢,٩٠٣,٣٩٧** | **٢٩٩,١٤٩,٧٥٨** | **٦٢,٣٣٧,٤١٥** | **٢١٤,٥٢٦,٣٠٥** | **٨٤,٤٥١,٤٢٣** | **٦٢,٣٧١,٥١٧** | **٩,٨٥٨,٨٨٨** | **٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧** |
| **مجمع الاهلاك** | | | | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٨ | - | (١٦٣,٢٨٠,٠١٨) | (٣٧,٧٨٩,٣٢٠) | (٤٢,٥٩٢,٤٣٧) | (٣٣,٢٣٣,٤٧٦) | (٤٣,٣٠٣,١٢١) | (٦٧,٤٣١,٥٢٤) | (٢٩,٤٤٦,٧٩٩) | (٩,٨٥١,٨٦٨) | (٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣) |
| اهلاك العام | - | (٣٥,٠٤٢,٥٠٥) | (٢١,٢١٤,٣٥٥) | (٢٦,٨٦٧,٥٧٥) | (٥,٩٨٩,٦٤٥) | (١٤,٥٩٩,٨٦٣) | (٣,٣٧٤,٤٦٣) | (٦,١٤٦,٤٤٤) | (٢,٧٩٧) | (١١٣,٢٣٧,٦٤٧) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ | **-** | **(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)** | **(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)** | **(٦٩,٤٦٠,٠١٢)** | **(٣٩,٢٢٣,١٢١)** | **(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)** | **(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)** | **(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)** | **(٩,٨٥٤,٦٥٥)** | **(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)** |
| **صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨** | **٨٢,٢١٤,١٩٥** | **١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦** | **٥٣,٨٩٩,٧٢٢** | **٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦** | **٢٣,١١٤,٢٩٤** | **١٥٦,٦٢٣,٣٢١** | **١٣,٦٤٥,٤٣٦** | **٢٦,٧٧٨,٢٧٤** | **٤,٢٢٣** | **٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧** |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | ٥٨,٥٤٩,٧٢٩ | ٣٤٩,٤٤٧,٦٥١ | ١١,٣١٩,٥١٧ | ٨١,٩٤٤,٦٥٩ | ١٠,٢٢١,٠٣٤ | ١٠,٦٤٢,٦٩٣ | ٩,٠٢٩,٩٣٣ | ٨,٤٦١,٢٧٩ | - | ٥٣٩,٦١٦,٤٩٥ |

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .
- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

| | **٢٠١٨** |
|---|---|
| | **جنيه مصري** |
| مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥) | **٣,٣٦٢,٧١٨** |
| مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦) | **١٠١,٣٧١,٩٩٣** |
| مصروفات إدارة المرافق | **٧,٤١٢,٤٣٦** |
| مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر | **١١٢,١٤٧,١٤٧** |
| عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨) | **١,٠٩٠,٥٠٠** |
| إجمالي مصروف الاهلاك | **١١٣,٢٣٧,٦٤٧** |

## ٤ - أصول ثابتة - تابع

| | أراضي | مباني | حاسب آلي | معدات ثقيلة | وسائل نقل | أثاث ومعدات مكاتب | نماذج بيوت | أدوات ومعدات | لافتات دعاية وأصول أخري | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| **التكلفة** | | | | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٧ | ٢٨,٧٨١,٩٨٦ | ٤٦١,٩٥٣,٨٧٥ | ٣٨,٦٣٨,٦٢٦ | ١١٩,٨٢٥,١٢١ | ٣٧,٦٨١,٦٧٤ | ٥٠,٧٠٣,٥٥٥ | ٧٥,٥٧٨,٦٥٦ | ٣٢,٥٠٠,٩٨٦ | ٩,٨٥١,٨٦٨ | ٨٥٥,٥١٦,٣٤٧ |
| إضافات | - | ١,١٣٦,١٨٠ | ١٠,٤٧٤,٨٤١ | ٤,٧١١,٩٧٥ | ٦,٢٣٦,٥٨٥ | ٤,٩٠٠,٦٠٩ | ١,٠٥٦,١٩٤ | ٥,٤٠٧,٠٩٢ | - | ٣٣,٩٢٣,٤٧٦ |
| محول من أصول ثابتة تحت الانشاء (إيضاح ٥) | ١٠,٩٣٩,٢٩٠ | ٤٩,٦٥٣,٥١٤ | - | - | - | - | - | - | - | ٦٠,٥٩٢,٨٠٤ |
| محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٧) | ١٨,٨٢٨,٤٥٣ | - | - | - | - | - | - | - | - | ١٨,٨٢٨,٤٥٣ |
| استبعادات | - | (١٥,٩٠٠) | (٤,٦٣٠) | - | (٤٦٣,٧٤٩) | (١,٦٥٨,٣٥٠) | (١٧٣,٣٩٣) | - | - | (٢,٣١٦,٠٢٢) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | ٥٨,٥٤٩,٧٢٩ | ٥١٢,٧٢٧,٦٦٩ | ٤٩,١٠٨,٨٣٧ | ١٢٤,٥٣٧,٠٩٦ | ٤٣,٤٥٤,٥١٠ | ٥٣,٩٤٥,٨١٤ | ٧٦,٤٦١,٤٥٧ | ٣٧,٩٠٨,٠٧٨ | ٩,٨٥١,٨٦٨ | ٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨ |
| مجمع الاهلاك | | | | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠١٧ | - | (١٣٩,٤٧٦,٤٦٥) | (٣٠,٨١٣,٩٧٨) | (٣٤,٨٤٤,٨٩١) | (٢٩,٠٨٠,٣٨٦) | (٤٠,٦٣٨,٨٨٦) | (٦٣,٧٧٩,٩٠٢) | (٢٥,٣٥٦,٦٤٩) | (٩,٨٥١,٨٦٨) | (٣٧٣,٨٤٣,٠٢٥) |
| اهلاك العام | - | (٢٣,٨١٠,٣٩٠) | (٦,٩٧٩,٩٧٢) | (٧,٧٤٧,٥٤٦) | (٤,٦١٦,٨٣٩) | (٤,٣٢٢,٥٨٥) | (٣,٧٦٠,٣٢٠) | (٤,٠٩٠,١٥٠) | - | (٥٥,٣٢٧,٨٠٢) |
| استبعادات | - | ٦,٨٣٧ | ٤,٦٣٠ | - | ٤٦٣,٧٤٩ | ١,٦٥٨,٣٥٠ | ١٠٨,٦٩٨ | - | - | ٢,٢٤٢,٢٦٤ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | - | (١٦٣,٢٨٠,٠١٨) | (٣٧,٧٨٩,٣٢٠) | (٤٢,٥٩٢,٤٣٧) | (٣٣,٢٣٣,٤٧٦) | (٤٣,٣٠٣,١٢١) | (٦٧,٤٣١,٥٢٤) | (٢٩,٤٤٦,٧٩٩) | (٩,٨٥١,٨٦٨) | (٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣) |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | ٥٨,٥٤٩,٧٢٩ | ٣٤٩,٤٤٧,٦٥١ | ١١,٣١٩,٥١٧ | ٨١,٩٤٤,٦٥٩ | ١٠,٢٢١,٠٣٤ | ١٠,٦٤٢,٦٩٣ | ٩,٠٢٩,٩٣٣ | ٨,٤٦١,٢٧٩ | - | ٥٣٩,٦١٦,٤٩٥ |

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة .

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي :

| | ٢٠١٧ |
|---|---|
| | جنيه مصري |
| مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥) | ٣,٧٤٨,٢٤٣ |
| مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح٢٦) | ٤٥,٠٥٢,٥٥٣ |
| مصروفات إدارة المرافق | ٥,٦٤٦,٥٠٦ |
| مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر | ٥٤,٤٤٧,٣٠٢ |
| عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨) | ٨٨٠,٥٠٠ |
| إجمالي مصروف الاهلاك | ٥٥,٣٢٧,٨٠٢ |

- تتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة علي النحو التالي:

| | جنيه مصري | جنيه مصري |
|---|---|---|
| متحصلات من بيع أصول ثابتة | | ٩٨٣,٢٣٩ |
| تكلفة استبعاد أصول ثابتة | ٢,٣١٦,٠٢٢ | |
| مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة | (٢,٢٤٢,٢٦٤) | |
| صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة | | (٧٣,٧٥٨) |
| أرباح من بيع أصول ثابتة (إيضاح ٢٩) | | ٩٠٩,٤٨١ |

## ٥ - أصول ثابتة تحت الانشاء

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| مشروع شاطئ مراسى (مبانى و تجهيزات) | **٣٢٤,٩٠٤,٥٣٩** | ٢٦٧,٧٦٠,٥٥٥ |
| مشروع اب تاون كايرو (مبانى و تجهيزات) | **٨٣,٨٧٠,٦٢٤** | ٨,٩٢٩,٠٠٣ |
| مشروع ميفيدا (مبانى و تجهيزات) | **٨٦,٣٦١,٢٩٩** | ٢٥,٢٩٨,٩٤٠ |
| | **٤٩٥,١٣٦,٤٦٢** | ٣٠١,٩٨٨,٤٩٨ |

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ كما يلي:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| رصيد أول العام | **٣٠١,٩٨٨,٤٩٨** | ١٤٢,٨٩٧,٤٤٣ |
| الإضافات خلال العام | **١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠** | ٩٧,٤٣٦,٦٦٧ |
| المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨) | **٧٩,٧٣٣,٨٥٩** | ١٢٢,٢٤٧,١٩٢ |
| المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤) | **(١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥)** | (٦٠,٥٩٢,٨٠٤) |
| رصيد اخر العام | **٤٩٥,١٣٦,٤٦٢** | ٣٠١,٩٨٨,٤٩٨ |

## ٦- تجميع الأعمال

خلال ابريل ٢٠١٨ قامت الشركة بالاستحواذ على نسبة ٨٥% من حصص شركة إعمار لإدارة المنشأت (ش.ذ.م.م) البالغة ٥٠,٠٠٠ جنية مصري بالقيمة الاسمية و بالتالى بلغت تكلفة الإستثمار ٤٢,٥٠٠ جنية مصري و تغيير اسمها القانوني إلي شركة إجاده لإدارة المنشأت (ش.ذ.م.م). لم ينتج عن تجميع الأعمال شهرة أو مكسب ناتج من عملية شراء تفاوضية.

## ٧ - استثمارات عقارية

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| **التكلفة** | | |
| رصيد أول العام | **١٣٢,٠٢٣,١٥٧** | ٩٤,١٣٤,٨٦٩ |
| أضافات العام | **١,٣٨٩,٩١٦** | ١,٠٤٢,٥١٥ |
| محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨) | **١٥٥,٩٦٥,٢٤٥** | ٣٦,٨٤٥,٧٧٣ |
| رصيد اخر العام | **٢٨٩,٣٧٨,٣١٨** | ١٣٢,٠٢٣,١٥٧ |
| **مجمع الاهلاك** | | |
| رصيد أول العام | **(١٣,٩٦٦,٠١١)** | (٩,٥٤٢,٤٤٧) |
| اهلاك العام | **(٤,٩١٩,٩١٦)** | (٤,٤٢٣,٥٦٤) |
| رصيد اخر العام | **(١٨,٨٨٥,٩٢٧)** | (١٣,٩٦٦,٠١١) |
| **صافي القيمة الدفترية** | **٢٧٠,٤٩٢,٣٩١** | ١١٨,٠٥٧,١٤٦ |

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| أراضي | **١٥,٤٩١,٦٩٨** | ١٥,٤٩١,٦٩٧ |
| مباني | **٩٩,٠٣٥,٤٤٨** | ١٠٢,٥٦٥,٤٤٩ |
| تحت الانشاء | **١٥٥,٩٦٥,٢٤٥** | - |
| **صافي القيمة الدفترية** | **٢٧٠,٤٩٢,٣٩١** | ١١٨,٠٥٧,١٤٦ |

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت القيمه العادله للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٨٥,٤٧٠,٢٩٠ جنية مصري (٢٠١٧: ٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠ جنيه مصرى).

**٧ - استثمارات عقارية - تابع**

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. تم عمل دراسة للسوق عن طريق اختيار ثلاثة عمليات بيع لعقارات كحد أدني تمت مؤخراً لعقارات مشابهة. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالسالب لتخفيض سعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

**تسلسل القيمة العادلة**

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

| | **الإجمالي جنيه مصري** | **مستوى (١) جنيه مصري** | **مستوى (٢) جنيه مصري** | **مستوى (٣) جنيه مصري** |
|---|---|---|---|---|
| **٢٠١٨*** | **٢٨٥,٤٧٠,٢٩٠** | **-** | **-** | **٢٨٥,٤٧٠,٢٩٠** |
| ٢٠١٧ | ٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠ | - | - | ٢٦٢,٩٣٥,٤٠٠ |

* القيمة العادلة للاستثمار العقاري طبقا لاخر تقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

**٨ - عقارات لغرض التطوير**

| | **٢٠١٨ جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول العام | **١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩** | ١٠,٧٥٣,٦٨٠,٨٨٣ |
| إضافات خلال العام | **٤,٠٥٦,٠٩٣,٥٢٦** | ٣,٥١٧,١٤٩,٧٢٠ |
| تكلفة اقتراض مرسملة خلال العام | **٥,٠٨٣,٢٣٥** | ٩,٢٥٨,٣٥٨ |
| رسملة استهلاك خصم التزامات دائنو شراء أراضي | **-** | ٢٣,٩٨٦,١٢٤ |
| إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسمل) (إيضاح ٤) | **١,٠٩٠,٥٠٠** | ٨٨٠,٥٠٠ |
| المحول الي الاصول الثابتة (إيضاح ٤) | **-** | (١٨,٨٢٨,٤٥٣) |
| المحول الي أستثمار عقاري (إيضاح ٧) | **(١٥٥,٩٦٥,٢٤٥)** | (٣٦,٨٤٥,٧٧٣) |
| المحول الي أصول ثابتة تحت الانشاء (إيضاح ٥) | **(٧٩,٧٣٣,٨٥٩)** | (١٢٢,٢٤٧,١٩٢) |
| تكاليف محققه لوحدات تم تسليمها خلال العام | **(٣,٢٤٦,٧٨١,٠٨٧)** | (٢,٣٩١,٠٧٥,١٨٨) |
| رد الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٤) | **-** | ٧٦٨,٠٦٠ |
| **رصيد اخر العام** | **١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩** | ١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩ |

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:
- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط و التصـــميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة و تكاليف أخري.
- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشـــروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشـــروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنســـب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشـــاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠سنوات.

## ٨ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلى :

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| مشروع ميفيدا | **٣,٥٤٣,٨٦٩,٠٨٥** | ٤,٠٣٢,٥٢٥,٢٥١ |
| مشروع مراسي | **٤,٢٣٧,٥٤٦,٧١٤** | ٣,٦٩٥,١٦٧,٠٨٩ |
| مشروع اب تاون كايرو | **٤,٣٢٠,٢٧٧,٨١٤** | ٣,٧٩٩,٩٦٠,٨٥٣ |
| مشروع كايرو جيت | **٢١٥,٣٤٠,٠٩١** | ٢٠٩,٥٩٣,٤٤١ |
| | **١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤** | ١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤ |
| **يخصم:** الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير | **(٥١٩,٥٩٥)** | (٥١٩,٥٩٥) |
| | **١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩** | ١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩ |

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحقت) * | **٢,٢٧٢,٢٥٣,٥٠٣** | ٢,٥٩٠,٣٢١,١٧٦ |
| استشارات وتصميمات | **٢,٥٣٢,٩٨٥,٣٩١** | ٢,٢٠٦,٠٩٤,٧٥٩ |
| أعمال إنشائية وبنية تحتية | **٦,٥٥٢,٩٧٦,٢٠٠** | ٥,٩٢٧,٤٦٣,٦٠١ |
| تكاليف تمويلية مرسملة | **٩٥٨,٨١٨,٦١٠** | ١,٠١٣,٣٦٧,٠٩٨ |
| | **١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤** | ١١,٧٣٧,٢٤٦,٦٣٤ |
| يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير | **(٥١٩,٥٩٥)** | (٥١٩,٥٩٥) |
| | **١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩** | ١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩ |

* مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي للأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول العام | **٥١٩,٥٩٥** | ١,٢٨٧,٦٥٥ |
| المكون خلال العام | **-** | (٧٦٨,٠٦٠) |
| رصيد اخر العام | **٥١٩,٥٩٥** | ٥١٩,٥٩٥ |

## ٩- استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| أذون خزانة | **٧,٥٩٢,٦٠٠,٠٠٠** | ٥,٥٠٥,٥٧٥,٠٠٠ |
| فوائد غير مستحقة | **(٦٣٤,٤١٠,٦٤٢)** | (٢٣٥,٦٧٩,٣١٤) |
| إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | **٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨** | ٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦ |

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر | **٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨** | ٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦ |
| استثمارات تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر | **-** | - |
| | **٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨** | ٥,٢٦٩,٨٩٥,٦٨٦ |

## ١٠ - عملاء وأوراق قبض

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر | **١,٣٧٩,٧٨٤,٤٤١** | ١,١٥٠,٤٦٦,١١٠ |
| أرصدة عملاء خلال اكثر من ١٢ شهر | **١,٤٤٨,٨٣٠,٨٤٣** | ١,٥٠٠,١٨٣,٨٨٢ |
| | **٢,٨٢٨,٦١٥,٢٨٤** | ٢,٦٥٠,٦٤٩,٩٩٢ |
| خصم القيمة الحالية | **(٣٩٩,٦٨٢,١٦٨)** | (٤١١,١٩٣,٣٠٧) |
| صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض | **٢ ٤٢٨ ٩٣٣ ١١٦** | ٢,٢٣٩,٤٥٦,٦٨٥ |
| أرصدة عملاء أخرى – فنادق | **٥,٢٣٠,٣٣٥** | ٣,٤١٧,٩٠٧ |
| | **٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١** | ٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢ |

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة في **٣١ ديسمبر ٢٠١٨** و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كما يلي:

| | | | *أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها* | | | *أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها و لم تضمحل قيمتها* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *الإجمالي* | *أقل من ٣٠ يوم* | *بين ٣٠ و٦٠ يوم* | *بين ٦٠ و٩٠ يوم* | *أكثر من ٩٠ يوم* | | |
| | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | |
| ٢٠١٨ | **٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١** | **٤٨,٩١٥,١١٨** | **١٢,٠٥٢,٠٩٩** | **١٣,٠٦٧,٧٠١** | **٢٣١,٣٩٧,٥٠٦** | **٢,١٢٨,٧٣١,٠٢٧** | |
| ٢٠١٧ | ٢,٢٤٢,٨٧٤,٥٩٢ | ١٦,٣٦٤,٦٣٧ | ١١,٢١٥,٧٥٠ | ١,١٣٦,٢٧٥ | ٩٥,٩٥١,٤٧٨ | ٢,١١٨,٢٠٦,٤٥٢ | |

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٥أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

## ١١ - أطراف ذات علاقة

- **المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

لغرض إعداد القوائم المالية المجمعة ، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة علي السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخري.

**المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية المجمعة هي:**

٢٠١٨

| الشركة | العلاقة | مدفوعات بالإنابه | برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات | اتعاب ادارة الفندق | اتعاب ادارة المشروعات | مصروفات تمويلية | إيرادات | وحدات مباعة* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت | **سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم** | - | - | - | ١٥٦,٤٠٢,١٦٠ | - | - | - |
| شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) | **الشركة الأم** | **(١,٥٤١,٧٥٢)** | **٢٣,٠٢٨,١٧١** | - | - | **٢.٠٤٣.٤١١** | - | - |
| أعمار للضيافه | | - | - | **١٤,٤٩٥,٣٧٦** | - | - | - | - |
| أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة | | - | - | - | - | - | **٥.٩٢٥.٦٧٢** | ٧,١٤٤,٧٧٦ |

٢٠١٧

| الشركة | العلاقة | مدفوعات بالإنابه | برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات | اتعاب ادارة المشروعات | مصروفات تمويلية | إيرادات | وحدات مباعة* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت | سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم | - | - | ١٤٦,٩٤١,١٢١ | - | - | - |
| شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) | الشركة الأم | ١٢,٧٨٠,٠١٣ | ١٥,٦٨١,١٦٤ | - | - | - | - |
| أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة | | - | - | - | - | ٢,٣٢٤,٢١٣ | ٤,١٠١,٨٨٨ |

- * تتمثل في عقود بيع الوحدات المبرمة مع أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون خلال العام.

## ١١- أطراف ذات علاقة - تابع

**ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:**

**أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة**

| العلاقة | ٢٠١٨ المستحق من الأطراف ذات علاقة | المستحق إلى الأطراف ذات علاقة | موردين و مصروفات مستحقة | عملاء دفعات مقدمة | عملاء و أوراق قبض |
|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| الشركة الأم ** | - | ١٢٤,٩٠٣,٥٢٣ | - | - | - |
| شركات تابعة للشركة الأم | ١٠,٣١٨ | ١٩,٧٨٦,٨٠٤ | - | - | - |
| سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم | - | - | ١١٣,٢٥٩,٢٨٠ | - | - |
| أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة | - | - | - | ١٠,٤٢٤,٨٠٤ | ٢,٨١٢,٣٠٤ |
| | ١٠,٣١٨ | ١٤٤,٦٩٠,٣٢٧ | ١١٣,٢٥٩,٢٨٠ | ١٠,٤٢٤,٨٠٤ | ٢,٨١٢,٣٠٤ |

| العلاقة | ٢٠١٧ المستحق من الأطراف ذات علاقة | المستحق إلى الأطراف ذات علاقة | موردين ومصروفات مستحقة | عملاء دفعات مقدمة | عملاء و أوراق قبض |
|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| الشركة الأم النهائية ** | - | ١٠١,٣٧٣,٦٩٢ | - | - | - |
| شركات تابعة للشركة الأم النهائية | ٢,٨١٨ | ٥,٢٩١,٤٢٨ | - | - | - |
| سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية | - | - | ١٤٥,٨٠٠,٩٤٥ | - | - |
| أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة | - | - | - | ١٢,١١٦,١٧١ | ٤,٦٧٦,٠١٢ |
| | ٢,٨١٨ | ١٠٦,٦٦٥,١٢٠ | ١٤٥,٨٠٠,٩٤٥ | ١٢,١١٦,١٧١ | ٤,٦٧٦,٠١٢ |

**يتمثل الرصيد الجاري في تمويل ودعم ممنوح من الشركة الأم النهائية بدون فوائد وأنشطة تشغيلية أخري.

**ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة**

خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول علي قرض من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) بحد ١,١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي بمعدل فائدة سنوية ١% بالإضافة لسعر الليبور. وتتمثل الأرصدة فيما يلي:

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)– الشركة الأم النهائية | **١١,١٢٢,٥٣١** | ١٠,٩٤٨,٩٣٥ |
| | **١١,١٢٢,٥٣١** | ١٠,٩٤٨,٩٣٥ |

**ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين:**

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين خلال العام في:

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| مزايا قصيرة الأجل | **٢٨,٣٩٥,٩٦٧** | ٢٥,٥٢٩,٧٤٦ |
| مزايا نهاية الخدمة | **١,٦٦١,٠٨٢** | ٢,٧٣١,١٠٣ |
| | **٣٠,٠٥٧,٠٤٩** | ٢٨,٢٦٠,٨٤٩ |

## ١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| مصروفات مدفوعة مقدماً | **٩,٤٥٥,٩٧٨** | ٥,٨٥٥,٧٠٧ |
| موردين ومقاولين دفعات مقدمة | **٣,٠٥٧,٧٨٧,٩١٣** | ١,٥٦٤,٤٨٣,٥٣٧ |
| سلف عاملين | **٣,٠٦٥,٢٨٩** | ٥,٤٧٧,٤٧٢ |
| فوائد مستحقة | **٩٩,٢٨٧,٣١٣** | ٨٥,١٠١,٤٥٤ |
| حسابات جارية – صيانة * | **٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠** | ١٨٨,٢٢٧,٨٩٢ |
| مصلحة الضرائب – ضرائب القيمة المضافه | **١٢,٤٤٩,٩٢٣** | - |
| ودائع – صيانة * | **٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠** | ١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧ |
| المستحق من عملاء – صيانة واستهلاك مياة | **١٦١,٧٧٨,٧٣٤** | ١١٦,٦٦٩,٣٦٤ |
| أرصدة مدينة أخرى | **١٥٧,٧٤٢,٠٧٧** | ٨٣,٤٨٩,٣٨٢ |
| | **٦,٠٤٤,٥٨٤,٨٠٧** | ٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥ |

*تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخري ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة و ودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٢,٨٣% (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ رصيدها ٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠ جنية مصري (٢٠١٧: ١٨٨,٢٢٧,٨٩٢جنية مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٤,٨٢% (٢٠١٧ : ١٥,٩٦%) وبلغ رصيدها ٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠ جنية مصري (٢٠١٧: ١,٥٥٥,٠٢٠,١٩٧جنية مصري).

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر | **٤,١٥٦,٦٣٣,٠٦٨** | ٢,٧٤٩,٦٣٨,٩٤٤ |
| أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر | **١,٨٨٧,٩٥١,١٨١** | ٨٥٤,٦٨٦,٠٦١ |
| | **٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩** | ٣,٦٠٤,٣٢٥,٠٠٥ |

## ١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| **أ - جنيه مصري** | | |
| نقدية بالصندوق | **٧,٣٨٤,٨٩٤** | ٤٢١,٦٣٩ |
| حسابات جارية | **٩١١,١٤٣,٨٥٦** | ٦٩١,٢٣٠,٠٩٣ |
| ودائع | **٣,٧٩١,٠٠٣,٥١٤** | ٤,٠٦٩,٦٦٩,٩٧٢ |
| | **٤,٧٠٩,٥٣٢,٢٦٤** | ٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤ |
| **ب - عملة أجنبية** | | |
| حسابات جارية | **٦١٦,١٢٨,٥٨٣** | ٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨ |
| | **٦١٦,١٢٨,٥٨٣** | ٢٢٨,٨٤٥,٧٥٨ |
| | **٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧** | ٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢ |

## ١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الأتية:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| درهم اماراتي | **١٥٤,٤٢٣,٦٤٦** | ٦٩,٥٥٦,٤٧٢ |
| دولار أمريكي | **٤٤٢,٤٣٥,٠٠١** | ١٤٧,٤٢٧,١١٤ |
| يورو | **١٥,٨٣٢,٧٧٤** | ١٠,٤٨٥,٣٦٠ |
| جنية مصري | **٤,٧٠٩,٥٣٢,٢٦٤** | ٤,٧٦١,٣٢١,٧٠٤ |
| جنيه استرلينى | **٢٣٦** | - |
| ريال سعودي | **٣,٤٣٦,٩٢٦** | ١,٣٧٦,٨١٢ |
| | **٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧** | ٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢ |

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع.

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١٢,٤٤ % (٢٠١٧: ١١,٦٦%) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١٤,٨١% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٧: ١٦,٢٧%) للودائع بالجنية مصري.

- لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي :

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| نقدية بالصندوق ولدي البنوك | **٥,٣٢٥,٦٦٠,٨٤٧** | ٤,٩٩٠,١٦٧,٤٦٢ |
| نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان و اعتماد | **(١٤٦,٨٨٦,٢٦٢)** | (١٣٦,٠٢٧,٨٦٦) |
| ودائع (أكثر من ٣ شهور) | **(١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)** | (١,٦٦٢,٩٧٠,٠٠٠) |
| نقدية وما في حكمها | **٣,٦٧٨,٧٧٤,٥٨٥** | ٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦ |

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ يتضمن مبلغ ١٤٦,٨٨٦,٢٦٢ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالاضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان وعدد ٢ اعتماد مستندي مصدرمن الشركة (إيضاح ٣٣).

## ١٤- تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كما يلي:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| رصيد أول العام | **٢٦,٥٠٢,٤٨٥** | ٦١,٠٦٢,٤١٩ |
| المستخدم خلال العام | **-** | ٢٨,٥٨١,٠٨١ |
| المسدد خلال العام | **(١٥,٦٨٢,٤٢١)** | (٦٣,١٤١,٠١٥) |
| رصيد اخر العام | **١٠,٨٢٠,٠٦٤** | ٢٦,٥٠٢,٤٨٥ |

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر | **٤٧٩,٥٨٩** | ١٥,٦٨٢,٤٢١ |
| تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر | **١٠,٣٤٠,٤٧٥** | ١٠,٨٢٠,٠٦٤ |
| | **١٠,٨٢٠,٠٦٤** | ٢٦,٥٠٢,٤٨٥ |

| | معدل سعر الفائدة | اخر تاريخ استحقاق (تجديد) | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|---|---|
| | | | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| **الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية** | | | | |
| التسهيل الائتماني (١) * | ٠,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي | أكتوبر ٢٠١٩ | **٤٧٩,٥٨٩** | ١,٥٤٩,٩٠٥ |
| التسهيل الائتماني (٣) *** | ٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي | أكتوبر ٢٠١٨ | **-** | ١٤,١٣٢,٥١٦ |
| **إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية** | | | **٤٧٩,٥٨٩** | ١٥,٦٨٢,٤٢١ |
| **الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية** | | | | |
| التسهيل الائتماني (١) * | ٠,٥% + معدل العائد المعلن من البنك المركزي | أكتوبر ٢٠٢٠ | **٨٤,٨٨٥** | ٥٦٤,٤٧٤ |
| التسهيل الائتماني (٢) ** | ١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي | نوفمبر ٢٠٢١ | **١٠,٢٥٥,٥٩٠** | ١٠,٢٥٥,٥٩٠ |
| | | | **١٠,٣٤٠,٤٧٥** | ١٠,٨٢٠,٠٦٤ |
| **إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية** | | | **١٠,٨٢٠,٠٦٤** | ٢٦,٥٠٢,٤٨٥ |

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (١) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٣٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٢) بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد اقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

*** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٣) مقابل خصم الشيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة.

## ١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨و ٢٠١٧ كما يلي:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| رصيد أول العام | **٢٧,٨١٩,٤١٣** | ٢٠,١١٥,٢٠٩ |
| المكون خلال العام | **١٤,٠٧٩,٢٣١** | ١٢,٣٦٦,٢٢٦ |
| المستخدم خلال العام | **(١٠,٤٠٦,٦٦٠)** | (١,٤٣٢,٧٤٣) |
| انتفي الغرض منه خلال العام | **-** | (٣,٢٢٩,٢٧٩) |
| رصيد أخر العام | **٣١,٤٩١,٩٨٤** | ٢٧,٨١٩,٤١٣ |

## ١٦ - مخصصات

| | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ | المكون خلال العام | مخصص انتفي الغرض منه خلال العام | المستخدم خلال العام | **الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨** |
|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | **جنيه مصري** |
| مخصص مطالبات – قضايا | ١٢,٠٢٥,٠٦٤ | ١٧,٥٦١,٤٦٨ | (٢,٢٤٣,٢٨٣) | (٥,٢٠٠,٦٨٢) | **٢٢,١٤٢,٥٦٧** |
| مخصص مطالبات أخرى | ٨١,٨٢٠,٢١١ | ١٧٠,٤٢٦ | - | (٤٠,٥٠٢,٧٨٢) | **٤١,٤٨٧,٨٥٥** |
| | **٩٣,٨٤٥,٢٧٥** | **١٧,٧٣١,٨٩٤** | **(٢,٢٤٣,٢٨٣)** | **(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)** | **٦٣,٦٣٠,٤٢٢** |

| | الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧ | المكون خلال العام | مخصص انتفي الغرض منه خلال العام | المستخدم خلال العام | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ |
|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| مخصص مطالبات – قضايا | ٦,٣٢٨,٣٦٦ | ٧,٦٨٥,١٧٩ | (١,٩٨٨,٤٨١) | - | ١٢,٠٢٥,٠٦٤ |
| مخصص مطالبات أخرى | ٤٧,٢٣٠,٣٣٧ | ٣٧,٧٨٩,٢٦٢ | - | (٣,١٩٩,٣٨٨) | ٨١,٨٢٠,٢١١ |
| | ٥٣,٥٥٨,٧٠٣ | ٤٥,٤٧٤,٤٤١ | (١,٩٨٨,٤٨١) | (٣,١٩٩,٣٨٨) | ٩٣,٨٤٥,٢٧٥ |

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣٠) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٣) التزامات محتملة.

## ١٧- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| تكاليف المشروعات المستحقة | **٢,٨٨٤,٢٨٥,٠٣٢** | ٢,٤٣٦,٧٤٧,١٢٩ |
| موردون، مقاولون و استشاريون | **٦٠٤,٦٣٣,١٦٩** | ٥٠١,٧٤٧,١٢٣ |
| مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٨) | **٢٥,٨١١,٢٢٠** | ١٥,٧٢٤,٢٩٦ |
| مصروفات مستحقة | **٢٠٣,٣٢٣,٤٣٩** | ١٤٥,٣٥٧,٧٦٨ |
| إيرادات مؤجلة* | **٤٣,٥٠٠,٥١٥** | ٢٨,٧٨٢,٥٥٨ |
| هيئة التأمينات الاجتماعية | **٣,٨٨١,٥٥١** | ٣,٦٠٤,٥٦٦ |
| أرصدة دائنة أخرى | **٢٢,٥٨٥,١٧٤** | ١٣,٩٣٩,٥٨٣ |
| المستحق الى عملاء – صيانة | **٣٠٤,١٢٧,٧٥٩** | ١٤١,٤٦٦,٧٥٦ |
| دائنو ودائع صيانة** | **٢,٣٣٢,٦٥٤,٤٣١** | ١,٦٣٢,١٩١,٣٩٢ |
| | **٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠** | ٤,٩١٩,٥٦١,١٧١ |

## ١٧- موردون ، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى - تابع

*تتمثل الايرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخري من الشركة خلال عام واحد من تاريخ الالغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرورعام من تاريخ الإلغاء إذا لم يقم العميل بحجز وحدة أخري.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض – إيضاح (١٢).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة – إيضاح (٣٥ج).

## ١٨ - مستحق الى مصلحة الضرائب

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| مصلحة الضرائب – ضرائب دمغة | **١,٤٤٧,٦٨٨** | ٤٥٣,٤٣٠ |
| مصلحة الضرائب – ضرائب الخصم والإضافة | **٢٠,٠٧١,٣٣٢** | ٨,٨٩٠,٥٤٦ |
| مصلحة الضرائب – ضرائب مرتبات | **١,٥٠٣,٠٥٤** | ١,٧٦٥,٧١٨ |
| مصلحة الضرائب – ضرائب القيمة المضافه | **-** | ٢,١٠٧,٤٩٦ |
| مصلحة الضرائب – أخرى | **١,٨٣٨,٦٨٨** | ١,٩٤٦,٠٩١ |
| مصلحة الضرائب –اتاوات | **٩٥٠,٤٥٨** | ٥٦١,٠١٥ |
| | **٢٥,٨١١,٢٢٠** | ١٥,٧٢٤,٢٩٦ |

## ١٩ - عملاء دفعات مقدمة

تتمثل حركة عملاء دفعات مقدمة خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨و٢٠١٧ كما يلي:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| رصيد أول العام | **١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦** | ٩,٣٨٢,٥٤٦,٢٤٧ |
| يضاف: المبالغ المحصلة خلال العام | **٨,٤٣٠,٨٦٩,٢٨٣** | ٧,٦٨٣,٣٢٠,٧٤٨ |
| يخصم: وحدات مسلمة خلال العام | **(٦,٣٣٠,١٧١,٩٢٦)** | (٤,٤٧٥,٩٤١,٢١٩) |
| رصيد اخر العام | **١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣** | ١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦ |

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| مشروع أب تاون كايرو | **٣,٢٤٢,٥٩٥,١٥٩** | ٢,٧٩٥,٣٩٢,٨٣٢ |
| مشروع مراسي | **٦,٠٩٢,٣٧٩,١٩٢** | ٤,٢١٥,٧٤٢,٣٧٩ |
| مشروع ميفيدا | **٥,٣٥٥,٦٤٨,٧٨٢** | ٥,٥٧٨,٧٩٠,٥٦٥ |
| | **١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣** | ١٢,٥٨٩,٩٢٥,٧٧٦ |

## ٢٠- تأمينات ضمان أعمال

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر | **١٢٥,٧٥٠,٣٨٧** | ٨٠,٣٩٩,٥٤٩ |
| تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر | **٢٥١,٠٩٣,١٠١** | ١٨٤,٤٧١,٥٣٥ |
| | **٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨** | ٢٦٤,٨٧١,٠٨٤ |

## ٢١- رأس المال

| | ٢٠١٨<br>**جنيه مصري** | ٢٠١٧<br>جنيه مصري |
|---|---|---|
| راس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنية مصري) | ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| رأس المال المصدر والمدفوع | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ |
| عدد الأسهم | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ |

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الأسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيها مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلا من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة راس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ( ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح راس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنية مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة
٩٠ مليون سهم ليصبح ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم و تم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

## ٢٢- احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥% من صافي ربح الفترة السابق الى الاحتياطي القانوني . ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر .

## ٢٣- الإيرادات

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| **إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير** | | |
| مشروع مراسي | **١,٧٠٤,٠٥٩,٥٧٦** | ١,٧٢١,٦٥٦,٢٠٣ |
| مشروع أب تاون كايرو | **٩٧٨,٥١٥,١٠٦** | ٧٧٩,٦٢٦,٥٤٣ |
| مشروع ميفيدا | **٣,٦٥٩,١٠٨,٣٨٣** | ٢,٠٠٩,٧٢٤,٧٣٣ |
| | **٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥** | ٤,٥١١,٠٠٧,٤٧٩ |

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال الفترة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من " تقسيط حتي التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٧ سنوات"، و يختلف سعر الوحدة طبقا إلى جدول التقسيط المحدد. من قبل العميل.

## ٢٤- تكلفة الإيرادات

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| **تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير** | | |
| مشروع مراسي | **١,٠٤١,٠٦٧,٥٨٤** | ٩٩٦,٤٠٢,٣٤٠ |
| مشروع أب تاون كايرو* | **٦٤٨,٢٥٩,٧٣٠** | ٤٧٤,٨٣٦,٨٣٦ |
| مشروع ميفيدا | **٢,٠٧٢,٨٥٧,٣٦٨** | ١,٣٢٦,٢٦٦,٧٩٠ |
| | **٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢** | ٢,٧٩٧,٥٠٥,٩٦٦ |

* يتضمن تكاليف اب تاون كايرو قيمة رد انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير (لا يوجد : ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) (٧٨٦,٠٦٠ جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠١٧).

## ٢٥- مصروفات بيعيه وتسويقية

| | ٢٠١٨ **جنيه مصري** | ٢٠١٧ جنيه مصري |
|---|---|---|
| دعاية | **٥٣,٧١٢,٢١٨** | ٤٦,٤٣١,٤١٤ |
| مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤) | **٣,٣٦٢,٧١٨** | ٣,٧٤٨,٢٤٣ |
| منتجات تسويقية وخامات | **١٦,٦٨٠,٨٨٩** | ١٧,٣٧٥,٠٠٨ |
| حفلات ومعارض | **٣٠,١٨١,٠٢٧** | ٢٠,٣٧٩,٧٩٠ |
| عمولة مبيعات | **١٤٦,٥٣٢,١٩٦** | ١٢٤,١٩١,٦٠٢ |
| مصروفات تسويقه أخرى | **٢٢,١٩٩,٥٤٥** | ١٩,١٠٨,٥٤٩ |
| | **٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣** | ٢٣١,٢٣٤,٦٠٦ |

## ٢٦- مصروفات عمومية وإدارية

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| مصروفات إهلاك اصول ثابته (إيضاح ٤) | **١٠١,٣٧١,٩٩٣** | ٤٥,٠٥٢,٥٥٣ |
| مصروفات إهلاك استثمار عقاري (ايضاح ٧) | **٤,٩١٩,٩١٦** | ٤,٤٢٣,٥٦٤ |
| مزايا ومرتبات | **١٠٢,٤٣١,٤٧٢** | ٨٩,٦٣٤,٠٣٤ |
| أتعاب مهنية واستشارات | **٢٤,٥٦٧,٤٤٢** | ١٩,٢٣١,٩٥٠ |
| مصروفات حاسبات وتكنولوجيا | **٢٣,٠٠٦,٨٢٩** | ٢٠,٤٠٦,٣٢٢ |
| مصروفات سفر وترفيه | **١٣,٧٨٠,٠٩٠** | ١١,٨٣٥,٩٦٥ |
| اتصالات | **٥,٩٠٢,٠٦٤** | ٣,٤٤٤,٨٨٥ |
| مصروفات إدارة الخدمات | **٥٥,٢٥٣,٨٦٢** | ٥٢,٣٥٨,٠٧٧ |
| مصروفات بنكية أخرى | **٤,٩٤٥,٩٤٦** | ٣,٩٧٧,٨٧٧ |
| المساهمة التكافلية للتامين الصحى | **١٠,٠٥٠,٦١١** | - |
| تبرعات | **٦٥,٧٦٦,٦٨٣** | ٦,٤٩٤,٦٤٥ |
| مصروفات أخرى | **٤٣,٨٨٠,٥٢٣** | ١٢,٢٨٨,٠٠٥ |
| | **٤٥٥,٨٧٧,٤٣١** | ٢٦٩,١٤٧,٨٧٧ |

## ٢٧- ايرادات تمويلية

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| فوائد من الودائع والحسابات الجارية | **٧٦٧,٨٨٧,٩٥١** | ٥٦٣,٥٥٩,٣٣٣ |
| فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق | **٩١٢,٠٥٦,١٦٦** | ٧٩٢,٩٤٧,٢١٩ |
| صافي أرباح فروق عملة أجنبية | **٩٨٥,٨٢١** | ٢٠,١٤٧,٣٢٢ |
| | **١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨** | ١,٣٧٦,٦٥٣,٨٧٤ |

## ٢٨- مصروفات تمويلية

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية | **٥١٨,٠٥٦** | ١,٣٧٢,٢٨٨ |
| مصروفات بنكية أخرى | **١٨,٧٢٣** | ٢٠,٢٦٧ |
| | **٥٣٦,٧٧٩** | ١,٣٩٢,٥٥٥ |

## ٢٩- إيرادات أخري

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| إيرادات خدمات للعملاء | **٣٦,٧٩١,٨٥٤** | ٣١,٠٣٢,١٣٨ |
| إيرادات من غرامات و مصروفات إدارية | **١٥٩,٢٧٠,٨٧٥** | ١٥١,١٨٣,٢٨٤ |
| أرباح تشغيل فنادق* | **٥,٧٨٥,٥٩٢** | ١,٩٢٢,٤٠١ |
| إيرادات إيجار تشغيلي | **١٦,١١٨,٤٨٠** | ١٦,٠٠٥,٩٧٤ |
| أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح٤) | **-** | ٩٠٩,٤٨١ |
| إيرادات تشغيل أخرى | **٧,٦٦٨,٢٨٧** | ١٥,٩٤٣,٨١٩ |
| | **٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨** | ٢١٦,٩٩٧,٠٩٧ |

* تتمثل نتائج تشغيل فنادق في صافي أرباح أو خسائر فندق العلمين ونادي الجولف ونادي الشاطئ بمراسي ونادي الجولف بأب تاون كايرو و نادي الاجتماعي بمفيدا.

## ٣٠- ضرائب الدخل

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| الضريبة الجارية | **(٤٣٤,٣٢٢,٤٩٤)** | (٣٤٨,٦٤٥,٠٨٦) |
| مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة | **-** | (١٦٧,٧٢٩,٤٨٤) |
| الضريبة المؤجلة | **١١١,٧٣١,٨٤٦** | ٥٤,٧٥٣,٤٠٨ |
| | **(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)** | (٤٦١,٦٢١,١٦٢) |

**ضرائب الدخل المؤجلة**

| | **قائمة المركز المالي** | | **قائمة الأرباح أو الخسائر** | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| إهلاك الأصول الثابتة | **(٢٧,٦٤٠,٨٤٠)** | (٩,٦٧٨,٦١١) | **(١٧,٩٦٢,٢٢٩)** | (١,١٣٤,٧٠٠) |
| مخصصات ومصروفات مستحقة | **٣٣٧,٤٧١,٧٧١** | ٢٠٧,٧٧٧,٦٩٦ | **١٢٩,٦٩٤,٠٧٥** | ٥٥,٨٨٨,١٠٨ |
| ضريبة الدخل المؤجلة أصل | **٣٠٩,٨٣٠,٩٣١** | ١٩٨,٠٩٩,٠٨٥ | **١١١,٧٣١,٨٤٦** | ٥٤,٧٥٣,٤٠٨ |

**الموقف الضريبي**

**أ - ضرائب شركات الأموال**
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- تتمتع الشركة بإعفاء ضريبي عن المشروعات المقامة في المناطق العمرانية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

**ب - ضرائب كسب العمل**
- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية من المصلحة حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

**جـ - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة**
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٤ حتي ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت الشركة بالاعتراض علي نتيجة الفحص و تم تحويل الخلاف للجنة ولم يصدر قرار حتي تاريخه.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

**د - ضريبة الدمغة**
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

## ٣١- نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ليس لدي الشركة أسهم مخفضة.

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| صافي ارباح العام | **٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧** | ٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤ |
| نصيب العاملين (افتراضي) | **(١٣٦,٠٤٥,٤٩٩)** | (١٢٤,٩٦٤,٩٩٢) |
| **صافي الأرباح القابلة للتوزيع علي ملاك الأسهم العادية** | **٣,٢٨٢,٨٥٥,٨٤٨** | ٢,١٧٥,٣٠٥,٣٣٢ |
| **متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة** | **٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠** | ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ |
| **نصيب السهم في أرباح العام – الأساسي والمخفض** | **٠,٧٢** | ٠,٤٨ |

## ٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المجمعة مبلغ ١٢,٧١٣,٨٥٤,٨٤١ جنيه مصري (٢٠١٧: ٧,٤٥٧,٥١٩,٠٧٥ جنيه مصري).

**ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي – كمؤجر**

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية المجمعة كما يلي:

| | ٢٠١٨ | ٢٠١٧ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| خلال عام | **١٨,٠١٢,٩٦٥** | ١٧,٣١٥,٧٣١ |
| أكثر من عام و لا تتعدي خمسة أعوام | **٧٢,٩١٠,٥٧٢** | ٧٠,٣٧٩,٦٣٦ |
| أكثر من خمس أعوام | **٧٢,٧٢٨,٤٥٠** | ٩٢,٧١٧,٧٨٠ |
| | **١٦٣,٦٥١,٩٨٧** | ١٨٠,٤١٣,١٤٧ |

## ٣٣- التزامات محتملة

شركة اعمار مصر للتنمية (الشركة) تلقت طلب تحكيم مقدم من شركة النصر للإسكان والتعمير بشأن عقد بيع ارض هضبة زهراء المقطم و تري الشركة أن طلب التحكيم لا اساس له من الصحة ولا يستند الي اسباب صحيحة في الواقع او القانون . كما تؤكد الشركة علي قوة موقفها القانوني و ان قرار التحكيم سيكون لصالح الشركة كما تؤكد أيضاً علي ان اجراءات التحكيم لن يكون لها أثر مالي علي الشركة.

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" خلال الفترة ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنية مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر خلال الفترة لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية - إنشاء و خدمات ش.م.م." بمبلغ ٢,٥٨٠,٤٨٤ دولار امريكي (بضمان وديعة باجمالي مبلغ ٨٨,٤١٨,٣٦٨ جنية مصري) الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر خلال الفترة لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنية مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

## ٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٢,٧٧٨,٩٧٩,٧٤١ جنيه مصري (٢٠١٧: ١٢,٠٣٧,٦٧٤,٨٣٠جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

## ٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

**نظرة عامة**
الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان
ب) مخاطر السوق
ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.
يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه.
وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.
الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا في مجالات أخرى.

**أ) مخاطر الائتمان**
خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض ، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

***ارصدة العملاء و اوراق القبض***
أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط . تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري الاعقب تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر و بالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المعدومة ليس جوهرياً.
يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة علي إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

***الأصول المالية الأخرى***
فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

***أرصدة بنوك***
تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة إلي أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري و بالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيل.

**٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع**

***المستحق من أطراف ذات العلاقة***

ترتبط ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط ، و يكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض و يكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

**ب) مخاطر السوق**

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة ، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على ارباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض و التسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ و لا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

***التعرض لخطر معدل الفائدة***

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.
ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). و لا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

| | ٢٠١٨ | | ٢٠١٧ | |
|---|---|---|---|---|
| | **التغير في معدل الفائدة** | **الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري** | التغير في معدل الفائدة | الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري |
| الأصل المالي | +١% | **٣٨,٩١٠,٠٣٥** | +١% | ٤٠,٦٩٦,٧٠٠ |
| | -١% | **(٣٨,٩١٠,٠٣٥)** | -١% | (٤٠,٦٩٦,٧٠٠) |
| الالتزام المالي | +١% | **(٢٨,٠١٨)** | +١% | (٢٨,٠١٨) |
| | -١% | **٢٨,٠١٨** | -١% | ٢٨,٠١٨ |

تم الافصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١١ب) المتمم للقوائم المالية المجمعة. تم الافصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٤).

***التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية***

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي ، والجنيه الاسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. و يعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهري.

## ٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

### ب) مخاطر السوق

| | ٢٠١٨ | | ٢٠١٧ | |
|---|---|---|---|---|
| | **التغير في سعر الصرف** | **الأثر على الأرباح قبل الضريبة** | التغير في سعر الصرف | الأثر على الأرباح قبل الضريبة |
| | | **جنيه مصري** | | جنيه مصري |
| دولار الأمريكي | **+١٠%** | **٢٦,٥٦٨,٧٠٣** | +١٠% | ٥,٠٠١,٧٧٣ |
| | **-١٠%** | **(٢٦,٥٦٨,٧٠٣)** | -١٠% | (٥,٠٠١,٧٧٣) |
| درهم الإماراتي | **+١٠%** | **٢,٩٢٠,١٩٣** | +١٠% | (٣,٢١٣,٠٢١) |
| | **-١٠%** | **(٢,٩٢٠,١٩٣)** | -١٠% | ٣,٢١٣,٠٢١ |
| يورو | **+١٠%** | **١,٣٢٠,١٦٠** | +١٠% | ١,٠٠٢,٥٧٢ |
| | **-١٠%** | **(١,٣٢٠,١٦٠)** | -١٠% | (١,٠٠٢,٥٧٢) |
| ريال السعودي | **+١٠%** | **٣٤٣,٦٩٣** | +١٠% | ١٣٧,٦٨١ |
| | **-١٠%** | **(٣٤٣,٦٩٣)** | -١٠% | (١٣٧,٦٨١) |
| جنيه استرليني | **+١٠%** | **٢٤** | - | - |
| | **-١٠%** | **(٢٤)** | - | - |

### ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

**الالتزامات المالية**

| | **أقل من ٣ أشهر** | **من ٣ إلى ١٢ شهر** | **من ١ إلى ٥ سنوات** | **أكثر من ٥ سنوات** | **الإجمالي** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** | **جنيه مصري** |
| **في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨** | | | | | |
| تسهيلات ائتمانية | ٧٠٦,٠٢٧ | ١,٦٤٥,٢٠٧ | ١٣,٧٧١,٩٤٨ | - | **١٦,١٢٣,١٨٢** |
| تأمينات ضمان أعمال | - | ٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨ | - | - | **٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨** |
| موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | ٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥ | - | - | - | **٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥** |
| ضريبة الدخل المستحقة | ٣٢٩,٠١٩,٧٩٩ | - | - | - | **٣٢٩,٠١٩,٧٩٩** |
| قرض من أطراف ذات علاقة | ١١,١٢٢,٥٣١ | - | - | - | **١١,١٢٢,٥٣١** |
| المستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٤٤,٦٩٠,٣٢٧ | - | - | - | **١٤٤,٦٩٠,٣٢٧** |
| **إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة** | **٤,٥٣٤,١٨٦,١٢٩** | **٣٧٨,٤٨٨,٦٩٥** | **١٣,٧٧١,٩٤٨** | **-** | **٤,٩٢٦,٤٤٦,٧٧٢** |

## ٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

| | أقل من ٣ أشهر | من ٣ إلى ١٢ شهر | من ١ إلى ٥ سنوات | أكثر من ٥ سنوات | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|
| | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ | | | | | |
| تسهيلات ائتمانية | ٥,٥٩٣,٦٤٧ | ١٥,١٠٥,٩٤٤ | ١٧,٠١٥,٢٣٤ | - | ٣٧,٧١٤,٨٢٥ |
| تأمين ضمان أعمال | - | ٨٠,٣٩٩,٥٤٩ | ١٨٤,٤٧١,٥٣٥ | - | ٢٦٤,٨٧١,٠٨٤ |
| موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | ٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١ | - | - | - | ٣,٢٥٨,٥٨٧,٢٢١ |
| ضريبة الدخل المستحقة | ٢٣٧,٨١٢,٨٨١ | - | - | - | ٢٣٧,٨١٢,٨٨١ |
| قرض من أطراف ذات علاقة | ١٠,٩٤٨,٩٣٥ | - | - | - | ١٠,٩٤٨,٩٣٥ |
| المستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٠٦,٦٦٥,١٢٠ | - | - | - | ١٠٦,٦٦٥,١٢٠ |
| إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة | ٣,٦١٩,٦٠٧,٨٠٤ | ٩٥,٥٠٥,٤٩٣ | ٢٠١,٤٨٦,٧٦٩ | - | ٣,٩١٦,٦٠٠,٠٦٦ |

## ٣٦ - القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية وارصدة الموردين والارصدة الدائنة الاخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة وقرض من أطراف ذات علاقه وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.